



COMUNE DI COMO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. **213** di Registro

SEDUTA DEL 6 Giugno 2019

PRESIDENTE: DOTT. MARIO LANDRISCINA

SEGRETARIO: AVV. GIUSEPPE LOCANDRO

Sono presenti al momento della votazione della seguente deliberazione:

		PRESENTI	ASSENTI
LANDRISCINA MARIO	Sindaco	si	
LOCATELLI ALESSANDRA	Vice Sindaco	si	
CORENGIA ANGELA	Assessore	si	
PETTIGNANO FRANCESCO	“	si	
BELLA VINCENZO	“	si	
CALDARA ADRIANO	“	si	
GALLI MARCO	“	si	
NEGRETTI ELENA	“	si	
GENTILINI CAROLA	“	si	
BUTTI MARCO	“	si	

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO - AI SENSI DELL'ART. 39.2, LETT. B) DELLE DISPOSIZIONI ATTUATIVE DEL P.G.T. VIGENTE, RELATIVO AD OPERE DI RICOSTRUZIONE E RESTAURO EDIFICI ESISTENTI, DA REALIZZARSI SULL' AREA IN COMO, VIA BORGOVICO N.215, AI MAPPALI 4, 77, 2289, 5 DELLA SEZIONE CENSUARIA DI COMO-BORGHI, FOGLIO 4.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- la società SOFIMCO s.r.l. è proprietaria dell'area con soprastanti immobili così censiti:
 - al Catasto Terreni: mappali 4, 77, 2289, e 5 della sezione censuaria di Como-Borghi, foglio 4;
 - al Catasto Fabbricati (foglio 4 della sezione censuaria di Como-Borghi):
 - edificio “storico”:
 - mappale 4 sub.1 - piano T - cat. A/4 cl.2 - vani 2
 - mappale 4 sub.2 graffato con mappale 4 sub.77 - piani T/1 - cat. A/2 cl.2 - vani 8,5
 - mappale 4 sub.3 - piani T,1 - cat. A/4 cl.2 - vani 4
 - fabbricati “dismessi”:
 - mappale 81 sub.1 - piano T - cat. C/3 cl.2 - mq.71
 - mappale 81 sub.2 - piano T - cat. C/2 cl.2 - mq.76
 - mappale 81 sub.3 - piano T - cat. C/7 cl.3 - mq.53
 - mappale 81 sub.4 - piano T - cat. A/10 cl.1 - vani 1,5
 - mappale 2289 - piano T - cat. D/1
 - mappale 5 sub.1 - piano T - cat. C/2 cl.5 - mq.168
 - mappale 5 sub.2 - piano 1 - cat. C/2 cl.5 - mq.176
 - mappale 5 sub.3 - piano 2 - cat. C/2 cl.5 - mq.176

Le coerenze in corpo ed in linea di contorno da nord verso est, secondo la mappa di Catasto Terreni, sono: mappali 78, 75, 76, via Borgovico, mappali 81, 2614, 80, 5025;

- tale area è pervenuta alla società SOFIMCO s.r.l. a seguito di atto di scissione della società Le Gardenie s.r.l. a rogito dott. Massimo Caspani di Como n. 70957 rep. del 21/9/2017, registrato a Como il 25/9/2017 al n.16388 – serie 1T; l’area medesima era pervenuta alla società Le Gardenie s.r.l. con atto a rogito dott. Massimo Caspani di Como n.49304/18315 rep. del 30/5/2006, registrato a Como il 31/5/2006 al n.4742;_
- il vigente P.G.T. del Comune di Como (approvato con D.C.C. n° 32 del 13/06/2013 e successive varianti approvate con D.C.C. n° 64 del 10/07/2016 e D.C.C. n° 38 del 28/05/2018) classifica tali immobili in zona CT1, e nella tavola n.1.3 del Piano delle Regole indica per gli immobili sul mappale 5 e sulla maggior parte del mappale 2289 una “intervenibilità medio/alta

- C4 Riqualficazione architettonica”, e per gli immobili sui restanti mappali una “intervenibilità bassa - C3a Rinnovo”, questo anche a seguito del positivo accoglimento del Parere Preventivo ai sensi dell’art. 3 del Regolamento Edilizio, relativo alla domanda di attribuzione di differenti gradi di intervenibilità e ridefinizione dell’unità minima di intervento, richiesto in data 14.01.2014 – P.G.1489/14;
- il grado di intervenibilità C4 consente, ai sensi dell’art. 40.2 delle Disposizioni Attuative, la riqualficazione architettonica tramite interventi di cui all’art. 27, comma 1, lettere a), b), d) ed e) della L.R. 12/2005; fra questi sono inclusi (punto 7-bis) *“gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell’immobile sostituito”*, riconducibili alla casistica della lett. d) dell’art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/01;
- l’art. 39.2 comma b) delle Disposizioni Attuative stabilisce che gli interventi di sostituzione edilizia, di cui all’art. 27, comma 1, lettera e) della L.R. 12/2005 sono consentiti sulla base di un Permesso di costruire convenzionato;

Dato atto che:

- la società SOFIMCO s.r.l. ha presentato in data 7/6/2018 e protocollato con il P.G. 32586/18 il progetto di ricostruzione e restauro a firma dell’ing. arch. Andrea Bernasconi iscritto all’Albo degli Ingegneri della Provincia di Como al n. 978 e all’Albo degli Architetti al n. 936;
- l’attuale soluzione progettuale ha ottenuto valutazione favorevole, relativamente all’Esame di Impatto Paesistico del Progetto, da parte della Commissione del Paesaggio in data 9/8/2018;
- gli adempimenti di cui all’art. 39.2 lett. b) delle Disposizioni Attuative del vigente P.G.T. sopra richiamate, si ritengono soddisfatti tramite il presente atto unilaterale d’obbligo, con il quale il Soggetto Attuatore assume unilateralmente a proprio e totale carico l’adempimento di

conformare le nuove destinazioni d'uso alle previsioni del Piano delle Regole ed a corrispondere gli importi corrispondenti come di seguito riportati:

1. Monetizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale, pari a € **198.000,00**, secondo le seguenti modalità di rateizzazione:

- 10%, pari a € 19.800,00 alla firma del presente atto;
- 45%, pari a € 89.100,00 al rilascio del Permesso di Costruire convenzionato;
- 45%, pari a € 89.100,00 a un anno dalla data di inizio lavori.

2. Oneri di urbanizzazione primari e secondari: € **149.561,00**

3. Costo di Costruzione € **102.951,00**

secondo le seguenti modalità di rateizzazione (per gli importi di cui al Punto 2 e 3):

- 50%, pari a € 126.256,00 al rilascio del Permesso di Costruire convenzionato;
- 50%, pari a € 126.256,00 a un anno dalla data di inizio lavori.

- a garanzia degli obblighi di pagamento di cui sopra, la società SOFIMCO s.r.l. rilascerà, contestualmente alla firma della presente atto unilaterale d'obbligo, polizza fideiussoria bancaria o di primaria compagnia assicurativa di € **602.997,00** pari all'importo soggetto a pagamento dilazionato incrementato del 40%.

Ritenuto di approvare l'allegato schema di Atto Unilaterale d'Obbligo, conformemente alle sopra richiamate disposizioni normative;

Ritenuto il presente provvedimento rilevante ai fini della vigente normativa generale e di pianificazione in materia di trasparenza dell'attività amministrativa;

Visti inoltre i pareri favorevoli espressi sulla proposta di deliberazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 153 del D. Lgs. n. 267/00 dal Dirigente del Settore Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP e dal Dirigente del Settore Risorse Finanziarie;

Visto altresì il parere favorevole del Segretario Generale espresso ai sensi dell'art. 103, comma 2, dello Statuto Comunale;

Ritenuta la propria competenza;

Ad unanimità di voti espressi nei modi di legge:

DELIBERA

Richiamato tutto quanto indicato in premessa

1. di approvare lo Schema di Atto Unilaterale d'Obbligo, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, relativo alle obbligazione in capo alla Sofimco S.r.l., quale atto presupposto al rilascio del permesso di costruire per l'intervento da realizzarsi sull' area in Como, Via Borgovico n.215, ai mappali 4, 77, 2289, 5 della sezione censuaria di Borghi, foglio 4;
 2. di dare atto che gli impegni economici assunti dalla società Sofimco S.r.l., verso il Comune di Como, si possono sintetizzare negli importi e con le modalità di seguito riportate:
 - monetizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale, pari a € **198.000,00** da corrispondersi secondo le seguenti modalità di rateizzazione:
 - 10%, pari a € 19.800,00 alla firma del presente atto;
 - 45%, pari a € 89.100,00 al rilascio del P. di C. convenzionato;
 - 45%, pari a € 89.100,00 a un anno dalla data di inizio lavori.
 - oneri di urbanizzazione primari e secondari pari a € **149.561,00** più costo di costruzione pari a € **102.951,00** da corrispondersi secondo le seguenti modalità di rateizzazione:
 - 50%, pari a € 126.256,00 al rilascio del P.di C. convenzionato;
 - 50%, pari a € 126.256,00 a un anno dalla data di inizio lavori.
- Per un totale pari a € **450.512,00** le cui entrate relative sono già state previste nel bilancio 2019/2021 - esercizio 2019 - al capitolo 40501004505 "Contributi concessioni edilizie da imprese e privati" per € **252.512,00** e al capitolo 40504004540 "Monetizzazioni aree standard piani attuativi" per € **198.000,00**.
3. di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini della vigente normativa generale e di pianificazione in materia di trasparenza dell'attività amministrativa e conseguentemente disporre la pubblicazione nell'apposita sezione 'Amministrazione Trasparente' del sito internet del Comune ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 39, comma 1, lett. a) del D.Lgs. 33/2013 ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della pubblica amministrazione;

4. di dichiarare la presente Deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE

AVV. GIUSEPPE LOCANDRO

IL PRESIDENTE

DOTT. MARIO LANDRISCINA